



Jiutepec, Morelos, a doce de octubre de dos mil

PODER JUDICIAL veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **213/2021** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN PROFORMA** promovido por ***** en contra de ***** , Segunda Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

Antecedente.- Por escrito presentado el dos de julio de dos mil veintiuno, la ciudadana ***** , promoviendo en vía incidental Reposición de Autos del expediente número 213/2021 del índice de la Segunda Secretaria de este Juzgado Tercero Civil; expuso los hechos y ofreció pruebas.

El día dos de julio de dos mil veintiuno, la Primera Secretaria de Acuerdos de este juzgado, hizo constar que después de haber realizado una búsqueda en los archivos y archivos electrónicos no se encontró el folio 173 que corresponde al expediente 213/2021 de la segunda secretaria promovido por ***** contra ***** relativo al juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de firma y escritura para los efectos legales a que haya lugar.

Certificación de fecha dos de julio de dos mil veintiuno, por la Tercera Secretaria de Acuerdos de este juzgado, hizo constar que después de haber realizado una búsqueda en los archivos y archivos electrónicos no se encontró el folio 173 que corresponde al expediente 213/2021 de la segunda secretaria promovido por ***** contra ***** relativo al juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de firma y escritura para los efectos legales a que haya lugar.

En acuerdo de fecha siete de julio de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 5781, suscrito por la ciudadana ***** por medio del cual y previa la certificación secretarial de la existencia y falta posterior de los autos del folio 173 que corresponde al expediente 213/2021 de la segunda secretaria; se ordenó la reposición

de los autos y se mandó a formar el cuadernillo correspondiente, mandando a resolver interlocutoriamente lo procedente.

Y en interlocutoria del nueve de julio de dos mil veintiuno, se resolvió procedente el Incidente de Reposición de Autos aperturado en la Segunda Secretaria de este juzgado, teniéndose por repuestas las constancias que se exhibieron y una vez firme, se ordenó la continuación procedimental correspondiente, misma que causo ejecutoria por auto del veintitrés de julio de dos mil veintiuno.

1.- **Juicio a Resolver.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial, con fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, la ciudadana *****, demandó en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción de Otorgamiento de Escritura y Firma, de *****, las siguientes prestaciones: "A) DE LA C. *****:1.- *El OTORGAMIENTO Y FIRMA, de la escritura pública respecto del bien inmueble identificado como el *****, así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número *****, con la superficie, medidas y colindancias que a continuación se describen: *****.* 2.- *Como consecuencia de lo anterior, la declaración Judicial que realice este H. Tribunal, en el sentido de que la Suscrita soy la propietaria del inmueble de referencia con las formalidades que establece la Ley.* 3.- *El pago de gastos y costas tanto legales como naturales que se causen por el presente juicio.* B) DEL C. DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,.....1.- *La CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN a nombre de la C. *****, quien aparece como propietaria en dicha dependencia de Gobierno, y como consecuencia se realice la inscripción a nombre de la Suscrita, respecto del bien inmueble identificado como *****, así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número *****....."* Hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 213/21-2

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

2.- Por cuestión de turno correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto; una vez subsanada la prevención realizada, mediante la aclaración en la que manifestó que se desistía de la pretensión marcada con el número 2, así como de la señalada en el inciso B), en auto del catorce de junio de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta. Se ordenó el emplazamiento de la demandada *****, para que dentro del plazo de cinco días produjeran contestación, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad, apercibidos que en caso de no hacerlo las posteriores se le haría y surtirían efectos mediante el Boletín Judicial.

3.- En auto del veintitrés de julio de dos mil veintiuno se dio cuenta con el escrito número 6527, suscrito por el abogado patrono de la parte actora, por medio del cual se concedió la medida de conservación solicitada y se mandó girar oficio al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS a efecto de realizar la anotación marginal correspondiente al inmueble materia de la compraventa que se pretende formalizar.

4.- Por medio de cedula de notificación personal de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, previo citatorio la Actuaría adscrita emplazo y corrió traslado a la demandada ***** para que compareciera a dar contestación a la demanda incoada en su contra.

5.- En acuerdo de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada *****, al omitir contestar la demanda entablada en su contra, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado, se ordenaron sus subsecuentes notificaciones por medio del Boletín Judicial, asimismo se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

6.- Por auto del veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 7698, suscrito por la Directora Jurídica del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL

ESTADO DE MORELOS informando que se realizó la anotación marginal ordenada en autos.

7.- La audiencia de conciliación y depuración tuvo lugar el día tres de septiembre de dos mil veintiuno, en la que se hizo constar la comparecencia del abogado patrono de la parte actora, no así la demandada ni persona que legalmente la representara y ante la incomparecencia de las partes contendientes no fue posible exhortarlas a conciliar, por lo que, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio ni excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de cinco días comunes para ambas partes.

8.- Durante la dilación probatoria, se dictó el auto de fecha trece de septiembre de dos mil veintiuno; a la parte actora le fueron admitidas las siguientes pruebas: LA CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE, DOCUMENTAL marcada con el numero 3), la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

9.- Mediante auto dictado el veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se dio cuenta con el escrito número 8753, suscrito por el abogado patrono de la parte actora previa certificación secretarial, se tuvo por precluido el derecho de la demandada para ofrecer pruebas de su parte.

10.- La audiencia de pruebas y alegatos tuvo verificativo el día veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, donde se desahogaron las pruebas que ofreció la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL a cargo de la demandada *****, siendo esta declarada confesa dada su incomparecencia injustificada, en relación a la declaración de parte la oferente se desistió de la misma; se hizo constar que no existían pruebas pendientes de desahogo, en consecuencia, se pasó a la etapa de alegatos, donde se tuvieron por formulados los de la parte actora y se declaró precluido el derecho de la demandada; al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta, al tenor de los siguientes:



CONSIDERANDOS

PODER JUDICIAL

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, por tratarse de una controversia del orden civil, sobre la **acción personal proforma**, fijándose la competencia territorial de conformidad con los artículos 24 y 25 del Código Procesal Civil de Estado de Morelos, toda vez que los contendientes renunciaron expresamente al fuero que la ley les concede, sujetándose a la competencia de este órgano jurisdiccional, ello, en la cláusula octava del contrato de compraventa privado base de la acción de fecha diez de enero de dos mil dieciséis.

La vía Sumaria Civil es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo 604 fracción II del mismo ordenamiento legal.

II.- Legitimación de las partes. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley"*, así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la

Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación ad causam es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento"*. Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Atento a lo anterior, tenemos que, para acreditar su legitimación procesal activa, la parte actora exhibió el contrato privado de compraventa de fecha diez de enero de dos mil dieciséis, celebrado por ***** como VENDEDORA y ***** , como COMPRADORA, en relación con el inmueble identificado como el ***** , así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número ***** , con superficie de ***** cuadrados; con las medidas y colindancias que a continuación se describen: ***** .

Documental a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, suficiente para justificar la legitimación activa de ***** , para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, y la pasiva de ***** , para oponer defensas y excepciones.

Lo anterior en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Código Procesal civil en vigor.

Al respecto cobra aplicación lo sostenido por el Máximo Tribunal de Justicia del País:

"LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Exp. N° 213/21-2

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvencción carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvencción, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva. **QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.5o.C.87 C. Amparo directo 3050/99.-José Iber Rojas Martínez.-26 de agosto de 1999.-Unanimidad de votos.-Ponente: Arturo Ramírez Sánchez.-Secretario: José Manuel Quistián Espericueta. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo X, Noviembre de 1999. Pág. 993. Tesis Aislada”.**

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor esta legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.- **FUENTE:** Octava Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Fuente:** Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, **Página:** 350.- **Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.-** **NOTA:** Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.

III. Delimitación del litigio. Al no advertir cuestión previa que analizar, ni defensas y excepciones dado que la demandada ***** , no compareció a juicio, procediéndose al estudio de la acción proforma, hecha valer por ***** , dado que su estudio procede de oficio, al caso aplica la jurisprudencia VI.3º.C. J/36, en consulta en la página 593 del Tomo XII, Septiembre de 2000, del Semanario judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dicta:

"ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."), El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la, acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos".

Así tenemos que la ciudadana *****, en ejercicio de la acción proforma, demandó de la ciudadana *****, las siguientes prestaciones:

"A) DE LA C. *****:1.- El OTORGAMIENTO Y FIRMA, de la escritura pública respecto del bien inmueble identificado como el *****, así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número *****, con la superficie, medidas y colindancias que a continuación se describen: *****."

Sustentó su causa de pedir, sustancialmente, en que el diez de enero de dos mil dieciséis, celebró en su calidad de **COMPRADORA**, contrato de compraventa con la **demandada**, en su calidad de **VENDEDORA**, en relación con el inmueble identificado como el *****, así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número *****, con superficie de *****; con las medidas y colindancias que a continuación se describen: *****; se pactó el precio en la cantidad de \$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.), los cuales se entregaron a la vendedora en el acto de la firma del citado contrato; pactándose que la posesión física y material del bien inmueble se realizaría al momento de la firma de la escritura definitiva traslativa de



PODER JUDICIAL

Exp. N° 213/21-2

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

propiedad; y en que realizo la búsqueda de la vendedora para poder realizar la escrituración correspondiente y no lo ha logrado, por esa razón acude en la presente vía para obtener la escritura correspondiente.

Por su parte, ***** no dio contestación la demanda, siguiéndose el juicio se siguió en su rebeldía.

IV. Marco Legal. El Código Procesal Civil en vigor en la Entidad, determina en sus artículos 247 y 698 fracción V: *"El perjudicado por falta de título legal tiene pretensión para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente". "Ejecución cuando la obligación sea de hacer. Si la resolución contuviere obligación de hacer alguna cosa, se procederá en la siguiente forma: V.- Si el hecho consistiere en el otorgamiento de algún documento, o la celebración de un acto jurídico, que el obligado se negare a cumplir, el Juez lo ejecutará por el obligado expresando que se otorgó en rebeldía; y"*.

En relación, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, dispone en sus preceptos 1729, 1730, 1804 y 1807, que *"La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero."*; *"Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio. Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado."*; *"El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."*; y, *"Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública."*

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

De los dispositivos transcritos se obtiene que la acción pro forma únicamente persigue la exteriorización material de un acto que por su naturaleza y características la ley le impone una determinada formalidad.

En el caso que nos ocupa, conviene apuntar que la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos; doctrinalmente el contrato de compraventa es principal, bilateral, oneroso, conmutativo generalmente, aleatorio por excepción, consensual y formal, ya que en tratándose de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda el equivalente a trescientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, deberá otorgarse en escritura pública.

Los elementos esenciales de todo contrato son el consentimiento y el objeto; el consentimiento se define como el acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho, en el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto en la compraventa puede ser directo o indirecto; el directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho y el indirecto lo constituye la cosa y el precio.

Ahora bien, del libro Sexto, Título Segundo, Capítulos IV y V, del Código Civil del Estado de Morelos, se desprende que con motivo de la celebración de un contrato de compraventa, las partes adquieren las siguientes obligaciones:

El vendedor está obligado a transmitir el dominio de la cosa, conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, entregar la cosa, responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, garantizar una posesión pacífica, responder del saneamiento



PODER JUDICIAL

Exp. N° 213/21-2

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)

Sentencia Definitiva

para el caso de evicción, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de la cosa vendida y, por último, las obligaciones fiscales.

El comprador está obligado a pagar el precio, recibir la cosa comprada, pagar por mitad los gastos de escrituración y del registro (salvo convenio en contrario), pagar los gastos de transporte (salvo convenio en contrario) y, en su caso, pagar el impuesto de adquisición de bienes inmuebles e impuesto al valor agregado.

Ahora bien, uno de los efectos del contrato es la obligatoriedad, pues el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que, si en el contrato de compraventa se conviene que tanto el pago final como la escrituración se realizarán en una fecha o término preestablecido, ello les obliga a ambos por igual.

Al respecto, el Código Civil del Estado de Morelos, determina que el pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley; además, que se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa.

Así las cosas, si se toma en cuenta que una compraventa es un contrato sinalagmático perfecto, cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, se puede afirmar que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo no puede exigir judicialmente a la otra que cumpla con la obligación de ella.

En esta línea de pensamiento, se tiene que los requisitos para la procedencia de la acción proforma, son los siguientes:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;
- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero, encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

V. Estudio de fondo. Una vez analizados y valorados los medios de prueba, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica, máximas de la experiencia, confrontándolas unas con otras con base en la sana crítica, de conformidad con el precepto 490 del Código Procesal Civil en vigor, se arriba a la conclusión de que la parte actora acreditó su acción de otorgamiento de escritura y firma, por lo siguiente:

Quedo previamente establecido, que los elementos de la acción en estudio son:

- a) La existencia del acuerdo de voluntades;
- b) El pago total del precio pactado en el mismo; y,
- c) Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

Los cuales quedaron acreditados con el contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha diez de enero de dos mil dieciséis, celebrado por *****, como VENDEDORA y *****, como COMPRADORA, en relación con el inmueble identificado como el *****, así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número *****, con superficie de *****; con las medidas y colindancias que a continuación se describen: *****.

Analizado dicho contrato, se aprecia, que reúne los requisitos del artículo 1730 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, para considerar la venta perfecta, válida y obligatoria, al quedar plenamente determinadas las partes intervinientes, ***** compradora y ***** vendedora, así como el objeto materia del



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Exp. N° 213/21-2

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

mismo: lo es el *****, así como la Casa Habitación y demás construcciones e instalaciones en él existentes; catastralmente identificado con la cuenta número *****, con superficie de *****, y el precio cierto por la cantidad de \$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.), con lo que se estima cumplido el primer elemento de la acción.

En ese sentido, conforme a lo pactado por los contratantes en el básico de la acción, cláusula segunda, la concretación de la compraventa en cuanto a su pago, consistió en el pago de una determinada cantidad de \$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.) que según lo ahí estipulado se entregó en su totalidad a la demandada a la firma del citado contrato, teniéndose por satisfecho el segundo requisito de procedencia de la acción proforma.

Así, al no haber sido objetado el contrato base de la acción, en términos del artículo 444 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se tiene por admitido y surte efectos como si hubiese sido reconocido expresamente, consecuentemente, merece valor probatorio pleno en términos del posterior artículo 490 del mismo compendio de leyes invocado, al no encontrarse en el sumario prueba que lo desvirtúe, resultando por sí mismo, bastante para arribar a la procedencia de la acción intentada por el actor. Ilustra el caso la tesis aislada VI.3o.13 C consultable en la página 502 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, Diciembre de 1995, que se inserta a la letra a continuación:

"COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla."

Asimismo, el contrato básico de la acción fue corroborado en todas sus partes con la CONFESIÓN FICTA de la demandada *****, realizada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, toda vez que en las posiciones uno, dos, tres, cinco, seis y siete reconoció haber signado el

contrato de compraventa, así como haber recibido el total del pago la cantidad de \$520,000.00 (QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.). Prueba a la que se le concede valor probatorio en lo individual en término de lo previsto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, por haberse cumplido los lineamientos legales para su desahogo, además que si bien es cierto que por regla general la confesión ficta presupone una presunción legal, no menos cierto es que al no encontrarse contradicha con algún otro medio de prueba y adminiculada con otro hace prueba eficaz.

Por lo que adminiculando el contrato privado de compraventa base de la acción con la confesión ficta y al no obrar en el sumario prueba que la desvirtúe adquiere como ya se dijo valor probatorio en términos de los dispositivos legales invocados en líneas que anteceden así mismo apoya lo anterior, el criterio de la tesis aislada de los siguientes datos registrales y que a la letra dice:

"Registro digital: 2007425. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: II.10.6 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III, página 2385. Tipo: Aislada.

CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).

Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración,



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Exp. N° 213/21-2

Vs

Sumario Civil (Acción Proforma)
Sentencia Definitiva

dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o administrada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO CON RESIDENCIA EN CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO.

Amparo directo 8/2014. Héctor Ochoa Gutiérrez. 8 de mayo de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Horacio Escudero Contreras. Secretario: Gaspar Alejandro Reyes Calderón.

Esta tesis se publicó el viernes 12 de septiembre de 2014 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación."

De esta suerte, el entrelace de los elementos probatorios en términos del precepto 490 del Código Adjetivo Civil de la Entidad, generan convicción plena en la suscrita juzgadora, en el sentido de que la acción proforma ejercitada por la actora *****, es procedente.

Al caso orienta la tesis aislada XVII.26 C, que obra en la página 2446 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVI, Julio de 2007, que a continuación se transcribe:

"ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública".

En consecuencia, se condena a la demandada *****, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha diez de enero de dos mil dieciséis, celebrado por *****, como VENDEDORA y *****, como COMPRADORA.

Para tal efecto, se concede a la demandada *****, un término de CINCO DÍAS contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, esta Juzgadora lo hará en su rebeldía, en términos de los artículos 691 y 698 fracción V del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado.

VII.- Gastos y costas. En virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la demandada *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía sumaria civil es la correcta.

SEGUNDO. La actora *****, **acreditó la acción proforma** que ejercitó en contra de la demandada *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se condena a la demandada *****, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa base de la acción, de fecha diez de enero de dos mil dieciséis, celebrado por *****, como VENDEDORA y *****, como COMPRADORA.

CUARTO. Se concede a la demandada *****, un término de CINCO DÍAS contados a partir de que esta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público



PODER JUDICIAL

que en su oportunidad designe la parte actora, para que firme la escritura correspondiente, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, la suscrita Juzgadora lo hará en su rebeldía.

QUINTO. Se condena a la demandada *****, al pago de los gastos y costas originados en la presente instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **FÁTIMA ZULEYCA ARELLANO CÁRDENAS**, con quien actúa y da fe.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR